

Onderwerp: **Derde wijziging Verordening Starterslening gemeente Barneveld**

Samenvatting raadsvoorstel

Als gevolg van de sterke stijging van de woningprijzen, wordt de vigerende prijsgrens van de starterslening (€ 260.000,-) als te laag ervaren en wordt voorgesteld om deze op te hogen naar € 300.000,-. Voor de financiering van de maximaal 30 leningen per jaar, wordt voorgesteld om de beschikbare, revolverende gelden op de bestaande rekeningnummers van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) te benutten.

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

1. Derde wijziging van de Verordening Starterslening gemeente Barneveld vast stellen.
2. Financiële ruimte van revolverende gelden op de rekeningnummers van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) benutten, van waaruit de startersleningen worden verstrekt.

1. Inleiding

Begin 2019 is de aangepaste startersverordening in werking getreden. Toen is een ophoging van de prijsgrens naar € 260.000 vastgelegd. Vanwege de lage rentestand, de verhoging van de NHG-grens en de prijsontwikkeling in de bestaande en nieuwbouw koopwoningmarkt, wordt deze prijs nu als te laag bevonden. Om aansluiting te houden bij de leencapaciteit van lage- en middeninkomensgroepen en de recente ophoging van de prijsgrens van Sociale Koop en Middelduur, is het voorstel om de prijsgrens van de starterslening vanaf 1 juni 2021 naar € 300.000 te verhogen.

Opnieuw wordt voorgesteld om het aantal leningen per jaar te maximeren op 30 leningen om zo de financiële uitgaven voor de gemeente beheersbaar te houden. In 2019 en 2020 is het aantal van 30 startersleningen toereikend gebleken.

2. Door de raad gestelde kaders

In de op 18 maart 2021 vastgestelde Woonvisie 2021-2025 'Wonen voor jong & oud' met doorkijk tot 2030/2040, wordt op het belang van de starterslening gewezen.

3. Effect/Meetbare doelstellingen

a) Meetbaar effect:

Het aanbieden van de Starterslening (als aanvulling op de 1^e hypotheek) maakt het voor een aantal lage- en middeninkomensgroepen mogelijk om tot de koopwoningmarkt toe te treden.

b) Maatschappelijk effect:

Gezien de omvang van deze groep in Barneveld, vooral startende twintigers die vaak ook werkzaam zijn in Barneveld en omgeving en de relevantie van deze groep voor de Barneveldse samenleving (denk aan onderwijs, verenigingsleven) willen we deze groep de kans tot toetreding van de koopwoningmarkt niet ontnemen.

4a. Argumenten

De strekking van de evaluatie is om de starterslening onder de reeds aangescherpte voorwaarden te blijven verstrekken. De starterslening blijkt nog steeds van betekenis te zijn voor een groep huishoudens, waarvoor het huren van een sociale huurwoning vanwege passendheidscriteria steeds lastiger blijkt te zijn, de huren van vrije sector huurwoningen (plus voorwaarden) hoog liggen (en daarmee niet gespaard kan worden voor een koopwoning) en de aanscherping van de hypothecaire voorwaarden voor de eerste lening de aankoop van een eerste koopwoning bemoeilijkt.

De starterslening draagt bij aan de doelstelling zoals die in de vastgestelde Woonvisie 2021-2025 is verwoord om in het kader van betaalbaarheid en passendheid instrumenten in te zetten die dit mogelijk maken.

Het advies om de maximale aanschafprijs van de woning te verhogen naar € 300.000, is mede het gevolg van de sterke prijsontwikkeling in zowel de bestaande koopsector als in de nieuwbouw. In de bestaande bouw is de gemiddelde verkoopprijs sinds begin 2019 met bijna 17% gestegen. Afgezet tegen de eerdere grens van € 260.000 voor de starterslening zou dit bedrag naar ruim € 300.000 stijgen.

De gemiddelde verkoopprijs van een bestaande tussenwoning is in 2020 naar ruim € 292.000 gestegen en de prijs van een bestaand koopappartement naar bijna € 286.000,-. De gemiddelde verkoopprijs van alle bestaande koopwoningen lag in 2020 op ruim € 416.000,- (13,5% hoger ten opzichte van 2019!).

Met € 300.000 als voorstel voor de maximale aanschafprijs voor een starterslening, blijft deze grens beneden de NHG-grens die per 1 januari 2021 naar € 325.000 is verhoogd (en voor het meefinancieren van energiebesparende maatregelen zelfs een grens van € 344.500 kent).

In de nieuwbouwsfeer kunnen hiermee sociale koopwoningen alsmede sommige middeldure koopwoningen worden gekocht met een starterslening.

5. Alternatieve scenario's

Sinds 17 november 2020 is provincie Gelderland in het kader van Actieplan Wonen, gestart met het bijdragen in de startersleningen. Hiervoor heeft de provincie 4 miljoen uitgetrokken in de vorm van een cofinanciering van 50% per Starterslening die gemeenten verstrekken. Dit heeft als doel om in de provincie 1.000 extra starters aan een koopwoning te helpen.

Deze cofinanciering doet de provincie onder bepaalde voorwaarden, die er vooral op gericht zijn om zo weinig mogelijk starters uit te sluiten en dus een grotere doelgroep te bereiken. De provincie stelt een aantal voorwaarden, die ook in de regeling van Barneveld gelden, zoals:

- De aanvrager is een starter op de woningmarkt.
- De aanvrager gebruikt de lening uitsluitend voor de aanschaf van een woning, inclusief verduurzaming ervan conform NHG.
- De maximale prijsgrens van een woning (NHG grens)
- De Starterslening is maximaal 20% van de koopsom
- Geen beperkingen ten aanzien van het type woning (bestaande bouw, nieuwbouw en soort woning).

De provincie heeft echter ook andere voorwaarden gesteld, waar we als gemeente in onze huidige regeling andere bepalingen voor hebben opgenomen, zoals:

- Het volgens de provincie kunnen stapelen van koopinstrumenten (starterslening en koopgarant bijvoorbeeld).
- De provinciale eis dat er geen leeftijdsbeperkingen voor de doelgroep van de Starterslening mogen worden gesteld.
- De provinciale eis dat er geen socio-economische bindingseisen voor diegenen die de Starterslening in een gemeente kunnen aanvragen mogen worden gesteld.

In de huidige regeling hebben we de startersleningen alleen bedoeld voor huishoudens die in onze gemeente wonen of werken (sociale- en/of economische binding). Daarmee hebben de starters uit onze gemeente een streepje voor op huishoudens van buiten. Wanneer we de starterslening ook voor huishoudens uit overig Nederland beschikbaar stellen, wordt een extra aanzuigende werking verondersteld en verdringing in dit aantrekkelijke prijssegment. Dit zou nadelig zijn voor onze eigen woningzoekenden.

Ook de stapeling van instrumenten/subsidies (zoals koopgarant in combinatie met een starterslening) wordt vanuit de gemeente als minder wenselijk beschouwd omdat daarmee de huishoudens verder van de aanschafwaarde komen te staan en zich onvoldoende bewust zijn van de feitelijke financiële lasten (en verplichtingen).

Om die redenen wordt voorgesteld om af te zien van de provinciale cofinanciering, die bovendien van tijdelijke aard is.

Door het revolverende karakter van de starterslening vloeien de ingezette gelden weer terug naar de gemeente.

6. Proces

Vervolgstappen/planning/uitvoering:

Het streven is om de aangepaste verordening na vaststelling in de raad van mei 2021, per 1 juni 2021 in te laten gaan.

Communicatie

Met relevante stakeholders, waaronder marktpartijen, financiële tussenpersonen, maar ook de inwoners van Barneveld zal de wijziging van de aanschafprijs (€ 300.000) en de continuering van de overige voorwaarden worden gedeeld. Onder andere via de gemeentelijke website en via de website van de SVn.

De toewijzingsbrief van de gemeente Barneveld, die standaard wordt meegestuurd naar woningzoekenden die een starterslening aanvragen, wordt hierop aangepast.

De aangepaste verordening zal na vaststelling via de wettelijk voorgeschreven kanalen bekend gemaakt worden en in werking treden.

Evaluatie/controle:

Via monitoring van de prijsontwikkelingen, de signalen uit de markt en het aantal verstrekte leningen zal worden gevolgd of de aangepaste regeling effectief blijkt te zijn. Mocht er aanleiding zijn voor een aanpassing dan zal opnieuw een raadsvoorstel worden gedaan.

7. Financiële gevolgen

De startersleningen die sinds 2005 zijn verstrekt, zijn in belangrijke mate revolverend. In de periode 2013 t/m 2016 is tijdelijk voor de afkoopmethodiek bij leningen voor nieuwbouwwoningen gekozen, naast revolverende leningen voor de bestaande bouw.

Sinds begin 2017 is weer volledig voor het verstrekken van revolverende leningen gekozen. Hierdoor vloeit er jaarlijks geld terug naar de gemeentelijke rekening. Dit budget kan opnieuw worden ingezet voor nieuwe startersleningen. Met maximaal 30 leningen per jaar en een maximale bijdrage van € 30.000 (of maximaal 20% van de aanschafwaarde van maximaal € 300.000) betekent dit een theoretisch gewenst budget van maximaal € 9.000.000. Er is thans nog budget op de rekeningen bij de SVn beschikbaar voor deze 30 leningen, mede als gevolg van de revolverende (vervroegde) aflossingen.

Voorgesteld wordt om de bestaande saldi bij de SVn te benutten voor het verstrekken van nieuwe (maximaal 30) startersleningen. Indien het budget dusdanig uitgeput raakt dat aanvullende financiering nodig is, zal met een raadsvoorstel deze middelen worden aangevraagd.

8. Risico's

De risico's van de startersleningen zijn nihil, aangezien via de SVn deze risico's tot de NHG grens zijn afgedekt. Bijvoorbeeld bij het niet kunnen aflossen van een starterslening. Barneveld blijft met de keuze voor een lagere maximale aanschafwaarde beneden deze NHG grens.

Burgemeester en wethouders van Barneveld,	
de secretaris,	de burgemeester,
W. Wieringa	J.J. Luteijn